

2. ENTWICKLUNGSVEREINBARUNG

zwischen der

Stadt Goslar
vertreten durch den Oberbürgermeister
Dr. Oliver Junk
Charley-Jacob-Straße 3
38640 Goslar

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der

TesCom GmbH & Co. KG
Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Liebigstraße 15
38640 Goslar

bzw.

einer noch zu benennenden Gesellschaft
- nachfolgend „TesCom“ genannt -

sowie der

Hans-Joachim Tessner-Stiftung
Liebigstraße 15
38640 Goslar

- nachfolgend „HJTS“ genannt -

- TesCom und HJTS nachfolgend "Investor" genannt -

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 das durch das Büro Ackers Partner Städtebau (nachfolgend: AP) erstellte städtebauliche Gutachten vom 10.11.2016 zur Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers zur Kenntnis genommen. Das daraus resultierende städtebauliche Zielkonzept wurde als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Areal beschlossen und die Verwaltung auf dieser Basis mit der Ausverhandlung einer weiterführenden Absichtserklärung mit der TesCom beauftragt.

Die Stadt Goslar und der Investor betrachten nach der Phase der 1. Entwicklungsvereinbarung demzufolge das durch AP erstellte städtebauliche Gutachten als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit und haben den festen Willen, dieses für die Entwicklung der Stadt Goslar herausragende Projekt gemeinsam umzusetzen.

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die 2. Phase der Entwicklung mit der Schaffung des erforderlichen Baurechts sowie dem Abschluss des erforderlichen Grundstückskaufvertrages endet.

Auf dieser Grundlage vereinbaren die TesCom und die Stadt Folgendes:

1. Inhaltliche Vorgaben

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, das städtebauliche Zielkonzept vom 10. November 2016, das das AP in einem mit breiter öffentlicher Beteiligung durchgeführten Prozess erarbeitet hat und deren Weiterentwicklung in der 10. Sitzung der Lenkungsgruppe am 28. März 2017 (Anlage 1) vorgestellt wurde, als Grundlage für die weitere Entwicklung zu betrachten.

Aus diesem Grund werden als künftige Elemente der Quartiersentwicklung die Module Hotel & Tagungszentrum, Kulturforum (Spielstätte mit multifunktionalen Bestandteilen), Tiefgarage sowie die Umgestaltung des Domplatzes zu Grunde gelegt. Ein weiterer elementarer Bestandteil ist die Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Domplatz in die Tiefgarage für Personenkraftwagen, die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen für die Stadt Goslar und das Amtsgericht Goslar sowie ein attraktiver Ersatz für die Bus-Stellplätze.

Die Öffentlichkeitsarbeit zum vorliegend beschriebenen Entwicklungsprozess wird in Abstimmung zwischen Stadt und Investor betrieben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor bezieht sich auf die in der Anlage 1 zur Entwicklungsvereinbarung vom 20.08.2014 dargestellten Flächen der Stadt. Die an das Projektareal angrenzenden privaten Flächen sind in die Entwicklung nicht zwingend einzubeziehen. Sofern aufgrund des weiteren Planungsprozesses eine konzeptionelle Einbindung als geboten erscheint, wird sich die TesCom mit den privaten Eigentümern in Verbindung setzen, um ihre Verkaufsbereitschaft in Erfahrung zu bringen.

3. Zuständigkeiten und Pflichten TesCom, HJTS bzw. Investor

3.1. Hotel (TesCom)

3.2. Tiefgarage (TesCom)

3.3. Bau des Kulturforums (Hochbau) und schlüsselfertige Übergabe inkl. Ausstattung

Die TesCom wird das Kulturforum im Auftrag und auf Kosten der HJTS bauen. Investor und Stadt sind sich einig, einen Kostenrahmen von 6,5 Mio. € einzuhalten. Im Kostenrahmen enthalten sind auch die Kosten eines Architektenwettbewerbs für den Bau des Kulturforums. Nach Konzeptverabschiedung und Vergabe an den Generalunternehmer entstehende Mehrkosten trägt HJTS.

3.4. Übernahme der Betriebskosten der Multifunktionshalle

HJTS gewährt der Stadt Goslar einen jährlichen Betriebskostenzuschuss i. H. v. 200.000,00 € für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn. Dieser Betrag wird alle fünf Jahre auf der Grundlage des Lebenshaltungskostenindex angepasst.

3.5. Übernahme der Kosten der für das Gesamtprojekt erforderlichen Gutachten, insbesondere

3.5.1. Ergänzende Verkehrsuntersuchung (TesCom)

3.5.2. Städtebauliche Begleitung und Steuerung (TesCom)

3.5.3. Architektenwettbewerb für sämtliche Hochbauten der TesCom

3.5.4. Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens

TesCom übernimmt sämtliche Kosten für Gutachten, Planungskosten etc., die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen. Die im Rahmen eines Architektenwettbewerbs zu bildenden Ausschüsse werden mit den Parteien dieses Vertrages paritätisch besetzt. Dem Investor steht ein Vetorecht zu.

4. Zuständigkeiten und Pflichten Stadt Goslar

4.1. Verkehrliche Erschließung im öffentlichen Raum

4.2. Übernahme der Investitionskosten für die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen sowie eines Ersatzes für die Bus-Stellplätze

4.3. Außenbereich Kulturforum

4.4. Stiftsgarten inklusive der Kosten für einen Landschaftsarchitektur-Wettbewerb

4.5. Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Kulturforum in Abstimmung mit dem Investor

4.6. Betrieb des Kulturforums

Die Stadt übernimmt mit Ausnahme der unter Punkt 3.5.1 und 3.5.2 genannten Gutachten sämtliche Kosten für Gutachten, Planungskosten etc., die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen.

5. Zeitlicher Geltungsbereich

Stadt und Investor verpflichten sich zu einer exklusiven Zusammenarbeit und streben die Umsetzung des Projektes bis zum 31.12.2021 an.

Im Rahmen des Prozesses werden Stadt und Investor das Planungskonzept unter fachlicher Begleitung und Moderation des Büros Ackers Partner Städtebau und unter Einbindung der im Stadtrat vertretenen Fraktionen und relevanten Interessengruppen/ Verbände in der bestehenden Lenkungsgruppe weiterentwickeln. Zusätzlich werden interessierte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen geeigneter Veranstaltungen, wie z. B. Bürgerinformationsveranstaltungen, in den Entwicklungsprozess einbezogen.

Diese Prozessphase soll in einen abgestimmten Bebauungsplan-Entwurf münden, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Goslar über das Gesamtkonzept und über den Verkauf der erforderlichen städtischen Flächen an den Investor entscheiden kann.

Investor und die Stadt werden sich in regelmäßigen Abständen über den Stand der Entwicklungsarbeit austauschen. Zu diesem Zweck verpflichten sich die Parteien, das Projekt über eine regelmäßig zu aktualisierende ToDo-Liste mit Verantwortlichkeiten und Zeitachse zu führen.

6. Verfahren

Die vorliegende Entwicklungsvereinbarung ersetzt keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und verpflichtet die Stadt nicht zur Schaffung des notwendigen Baurechtes. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen städtischen Stellen bleiben unberührt.

Den Parteien ist bewusst, dass im Rahmen der Baurechtsschaffung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, der insbesondere die gestalterischen Grundlagen zur Realisierung des Konzeptes regelt, soweit dies nicht über den aufzustellenden Bebauungsplan geregelt werden kann.

Den Parteien dieses Vertrages ist die besondere Bedeutung der Entwicklung des Kaiserpfalzquartieres für die Stadt Goslar bewusst. Daher werden die Parteien alles in ihrem Verantwortungsbereich Mögliche tun, um das Projekt erfolgreich umzusetzen.

7. Grundstückskaufvertrag

Basis für die Bemessung des Grundstückskaufpreises ist das geplante Nutzungskonzept unter Abzug der Kosten für den erforderlichen Abriss der Baulichkeiten. Es besteht bereits heute Einigkeit, dass die Flächen, deren Aufbauten der Stadt Goslar geschenkt werden sollen, nicht von dem Investor erworben werden müssen.

Etwaige Altlasten oder Kontaminationen sind bei der Erstellung eines Wertgutachtens zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Einbau auf dem Grundstück vorzunehmen, sofern dies bodenrechtlich zulässig ist. Beide Vertragsparteien haben die Möglichkeit, beim Auftreten umfangreicher Altlasten und/ oder Kontaminationen vom Kaufvertrag zurück zu treten. Die Vertragsparteien werden gemeinsam beim Gutachterausschuss die Erstellung eines Wertgutachtens über das Projektareal in Auftrag geben.

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich das Projektareal an einer denkmalrechtlich und ggfs. archäologisch exponierten Stelle des Weltkulturerbes befindet und daher auch im Fortgang des Prozesses gemeinsame Lösungen gefunden werden müssen. Sollte sich z.B. bei den Untersuchungen herausstellen, dass mit aufwändigen archäologischen Ausgrabungen zu rechnen ist, kann TesCom vom Kaufvertrag zurücktreten. Näheres hierzu ist im späteren Kaufvertrag zu regeln.

Goslar, den

Goslar, den

Stadt Goslar

vertreten durch den Oberbürgermeister

TesCom GmbH & Co. KG

Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz

Goslar, den

Hans-Joachim Tessner-Stiftung

Vertreten durch Hans-Joachim Tessner

Anlage:

- 1 Verfahrensempfehlung Landschafts- sowie Gebäude- und Freiflächenarchitektur des Büros Ackers Partner Städtebau vom 28.03.2017